



TIVIO
CAPITAL

BVEP Plaza Multiestratégia

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial | 1T 2025

FIP BVEP Plaza Multiestratégia

Administrador

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Início de Negociação na B3

18/09/2012

Prazo do Fundo

02/01/2028

Quantidade de Cotas Emitidas

Classe A: 65.320

Classe B: 76.200

Público Alvo

Investidor Qualificado

Taxa de Administração

0,40% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance

20% da rentabilidade das cotas classe A que exceder o rendimento do IPCA + 8%

Objetivo do fundo

O FIP BVEP PLAZA tem como objetivo o investimento na empresa BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A, sendo que sua participação na SPE é de 80%. A SPE detém 100% do imóvel comercial “BVEP Nigri Plaza”.

Sua estratégia de investimento foi a construção de um edifício corporativo para locação (mono ou multiusuário) e, posteriormente, a venda do imóvel.

Relações com Investidores

ri@tivio.com

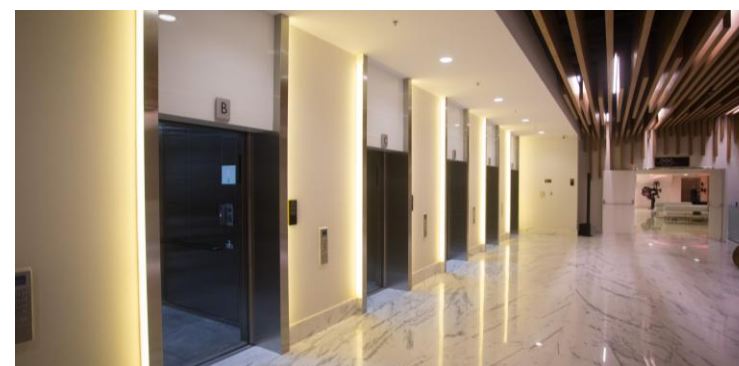
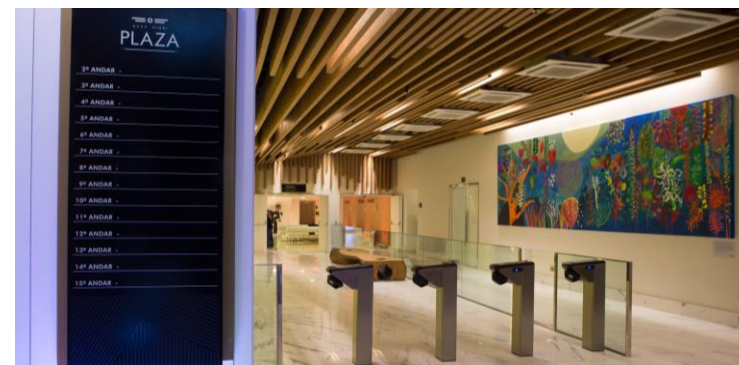
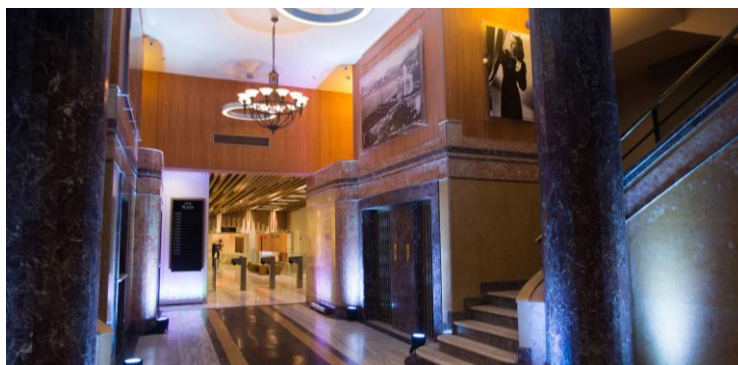
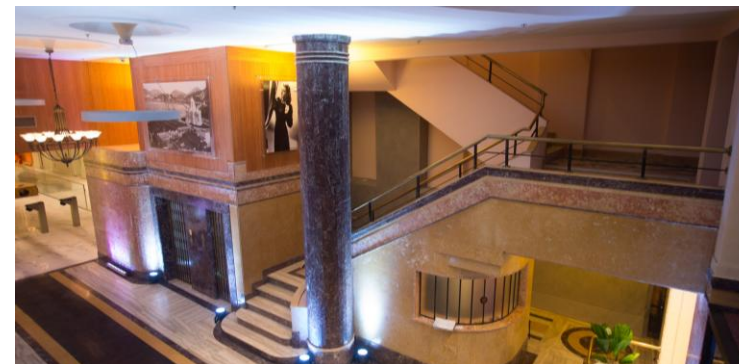
Informações

O fundo é detentor de 80% do imóvel comercial **BVEP Nigri Plaza** localizado na **Rua do Passeio, 78**, centro da cidade do Rio de Janeiro.

O prédio possui 16 pavimentos para locação com **ABL Total de 13,4mil m²**, 6 elevadores panorâmicos e subsolo com 27 vagas de garagem; bicicletário e 2 vestiários.

Além disso, o imóvel conta com histórico auditório com capacidade para 220 pessoas. Construído em 1934, o prédio foi *retrofitado* em 2017 adquirindo Certificação LEED GOLD e categoria Padrão A de construção.

Com localização privilegiada no centro, o imóvel está há **5 minutos do Aeroporto Santos Dumont**, acesso facilitado pelas estações do metrô Cinelândia e Carioca, além inúmeras linhas de ônibus.



Movimento de Caixa

A SPE encerrou o trimestre com receita acumulada de **R\$ 381 mil**, menor R\$ 404 mil, devido à mudanças operacionais que causaram um descasamento de aluguel de um dos locatários, mas regularizado em abril/25. No mês de janeiro, houve o primeiro pagamento do novo locatário da laje do quarto andar. O contrato teve início em novembro, com um mês de carência e prazo de 60 meses. Com essa locação a **taxa de ocupação subiu para 34%**.

A SPE possui um caixa acumulado no encerramento do primeiro trimestre de 2025 de **R\$ 730 mil**.

Atualmente, o Fundo encontra-se sem disponibilidades e todas as despesas operacionais (taxas regulatórias, auditoria, jurídicas e etc) estão sendo custeadas pela Administradora.

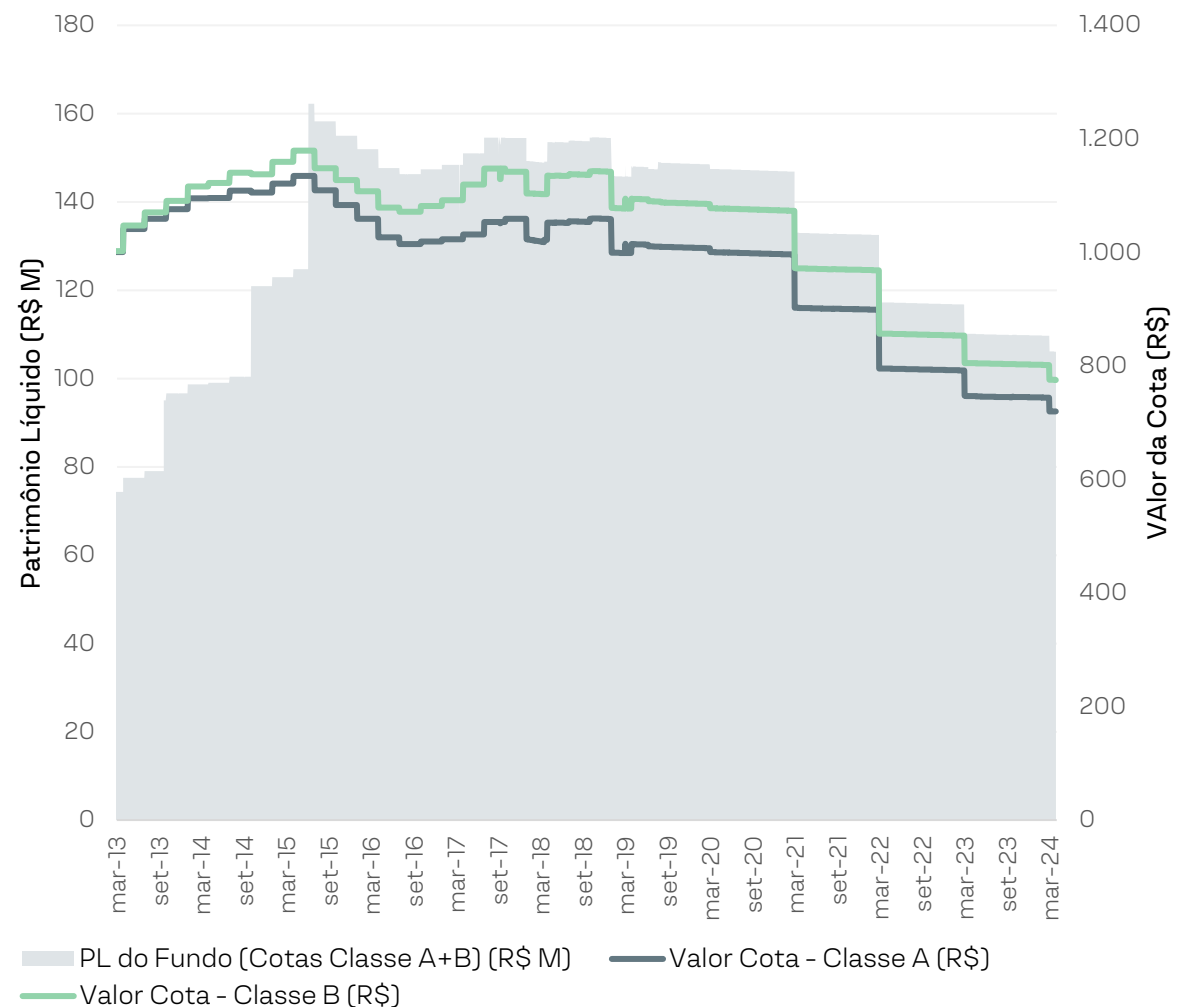
O valor de obrigações é de **R\$ 1.432.451,94** no encerramento do primeiro trimestre de 2025.

SPE	jan-25	fev-25	mar-25	1T25	2025
Total de Receitas	270.726	25.376	94.336	390.439	390.439
Aluguel de Imóveis	261.883	25.000	94.336	381.219	381.219
Receita Financeira	8.843	376	-	9.220	9.220
Despesas Total	(242.537)	(313.702)	(150.574)	(706.813)	(706.813)
Imobiliárias	(155.496)	(303.247)	(137.409)	(596.151)	(596.151)
Impostos	(87.041)	(10.456)	(13.165)	(110.662)	(110.662)
Resultado	28.189	(288.326)	(56.238)	(316.374)	(316.374)
Caixa SPE	1.075.667	787.341	731.103	731.103	731.103

	PL do Fundo (R\$ M)	Nº de Cotistas	Valor da Cota (R\$)	Qte de Cotas Emitidas
Classe A	R\$ 41,3	26	632	65.320
Classe B	R\$ 51,9	8	681	76.200
FIP Consolidada	R\$ 93,2	34	658	141.520

FIP BVEP - Integralização Cotas

Data da Integralização	Cotas Emitidas Classe A	Valor Integralizado Classe A (R\$)	Cotas Emitidas Classe B	Valor Integralizado Classe B (R\$)
28-dez-12	34.450	34.450.000	39.750	39.750.000
19-set-13	6.964	6.964.286	8.036	8.035.714
30-set-14	8.589	8.589.286	9.911	9.910.714
02-jun-15	2.307	2.307.143	-	-
03-jun-15	12.689	12.689.286	17.304	17.303.571
18-jul-19	240	240.000	80	80.000
19-jul-19	80	80.000	1.120	1.120.000
Total	65.320	65.320.000	76.200	76.200.000



Mercado de Escritórios do RJ

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DO RIO DE JANEIRO

Nos últimos 10 anos, o estoque de lajes corporativas de alta qualidade no Rio de Janeiro cresceu mais de 42%, atingindo 1.489 mil m² e 85 imóveis.

Esse aumento ocorreu principalmente entre a Copa do Mundo (2014) e os Jogos Olímpicos (2016), mas não foi acompanhado por demanda consistente. Vacância diminuiu 2% em relação ao ano de 2024 com uma absorção líquida de 27 mil m² no primeiro trimestre de 2025, mas se mantendo acima de 30%.

Os preços tiveram na média um reajuste de R\$ 4/m² em 2025.

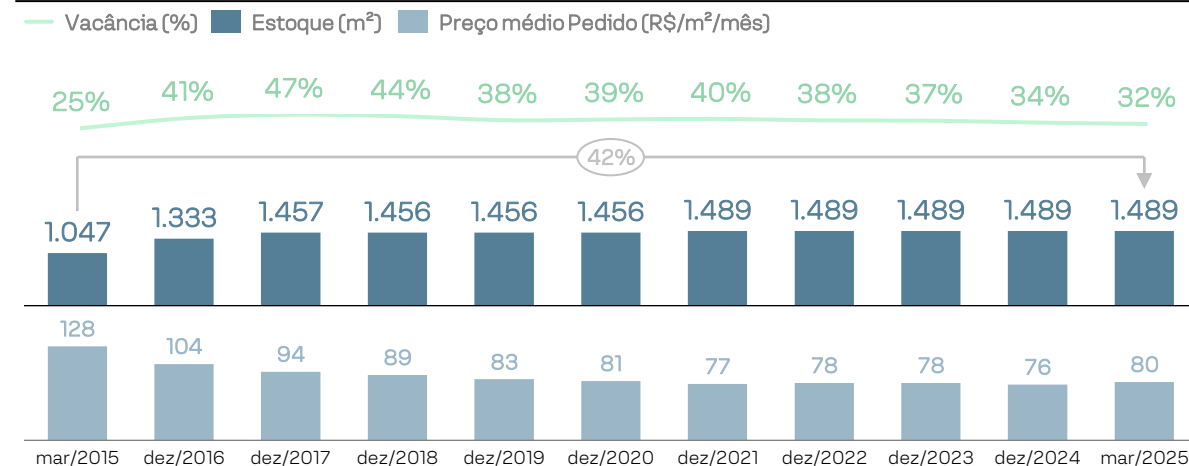
REGIÃO CENTRAL E O BVEP NIGRI

A região central do Rio possui 53 empreendimentos corporativos, sendo 33 de Padrão A, totalizando 326 mil m² disponíveis e com 43% de vacância.

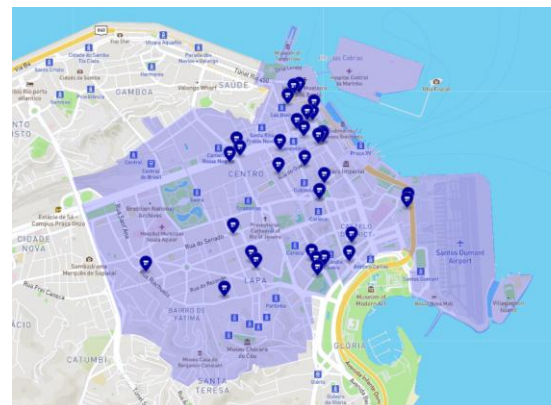
Apesar da alta vacância, houve melhora nos últimos 3 anos, com o retorno ao trabalho presencial, reduzindo a vacância de 56% para 43% e absorção líquida acumulada de 55 mil m² no período.

O BVEP Nigri tem vacância de 66% e a gestão vem trabalhando junto a parceiros locais para aumentar a ocupação e reduzir despesas condominiais.

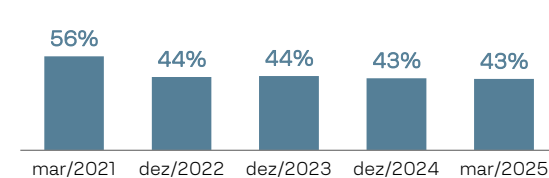
PRINCIPAIS INDICADORES LAJES AAA, AA E A



REGIÃO CENTRO RJ



VACÂNCIA CENTRO PADRÃO A



TAXA OCUPAÇÃO BVEP



BVEP Nigri Plaza



ABL total

13.444 m²



Tamanho Médio de Laje

921 m²



de Andares

16



Vagas de Estacionamento

27



Quantidade
de Elevadores

6



Auditório & Foyer

Capacidade

220 pessoas



Classificação

A

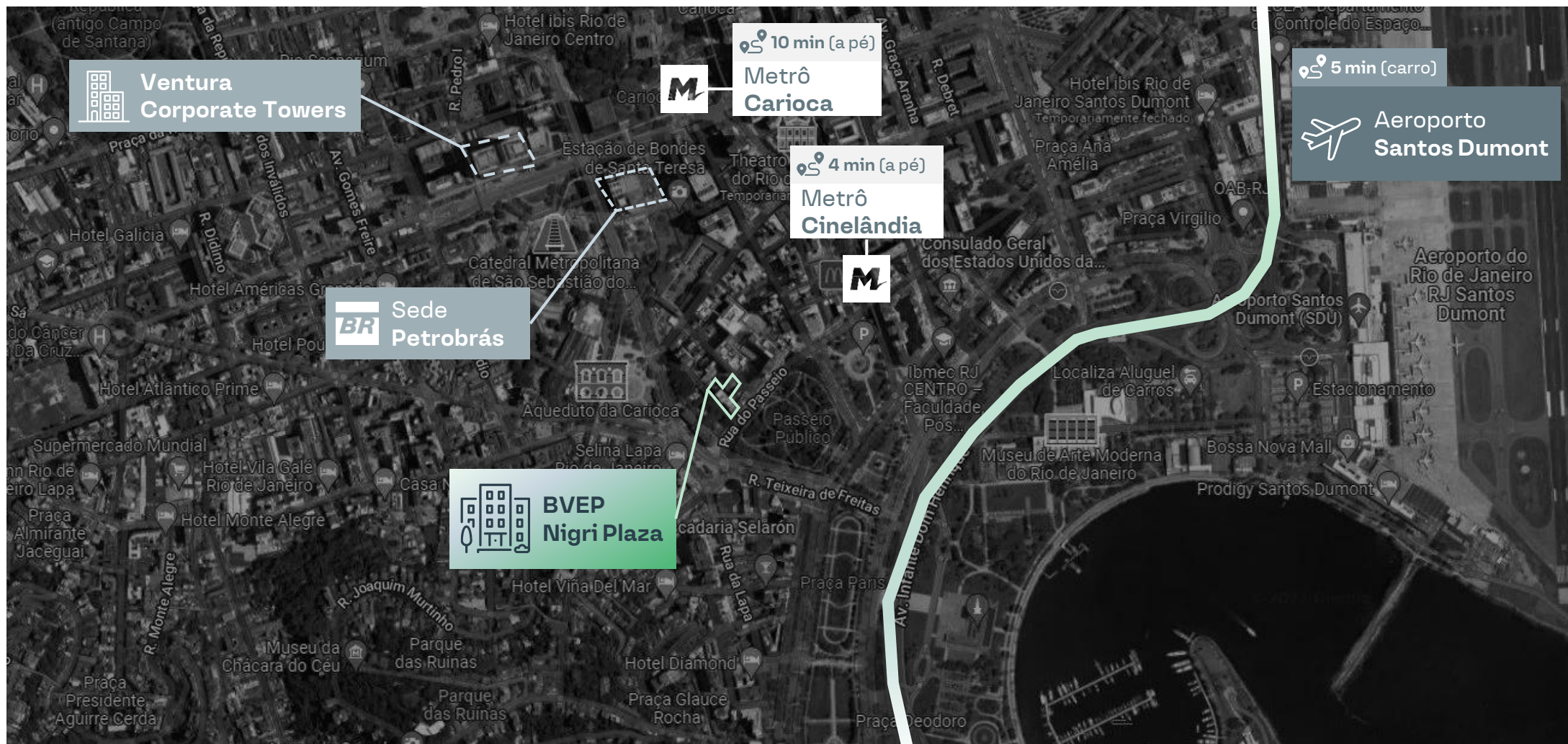


Certificação

Green Building Gold

Localização

R. do Passeio, 78 – Centro, Rio de Janeiro - RJ



Corte Lateral

Andar	Área Privativa (m ²)	Locatário
1501 (duplex)	981,0	Voltália
1401	968,6	Voltália
1301	968,6	Voltália
1201	968,6	Log-in Logística
1101	968,6	
1001	968,6	
901	968,6	
801	968,6	
701	968,6	
601	968,6	
501	975,5	
401	749,7	4SubSea
301	774,5	
201	692,2	
Loja	553,8	
Total	13.444,1	



Terraço
16° pav
15° pav
14° pav
13° pav
12° pav
11° pav
10° pav
9° pav
8° pav
7° pav
6° pav
5° pav
4° pav
3° pav
2° pav
Pav. Intermediário
Térreo / Acesso
Subsolo

Sugestão de Implantação - Andar Inteiro



Área Locável
968,6 m²

Sugestão com
**116 estações
de trabalho**

Sugestão de Implantação - Meio Andar



Área Locável
419,0 m²

Sugestão com
**60 estações
de trabalho**

Fachada Noturna



Hall de Entrada



Hall dos Elevadores com controle de acesso



Elevadores Inteligentes





Entrada para o Auditório



A obra foi desenvolvida em parceria com o Museu de Arte Contemporânea de São Paulo, sob a curadoria de André Siqueira. O projeto foi financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Conselho Nacional de Cultura (CNC). A obra é de propriedade do Museu de Arte Contemporânea de São Paulo e encontra-se sob a guarda do Museu de Arte Contemporânea de São Paulo.

Auditório com capacidade para 220 pessoas



Vista para os Arcos da Lapa



Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais poderão ser observadas no regulamento do fundo, que estará disponível no site <https://tivio.com/fundos/> quando este estiver operacional. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos poderão ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/> quando o fundo estiver operacional. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

SAC: 0800 704 8383

Atendimento 24 horas

Ouvidoria: 0800 727 9933

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com